

PROAKTIV

Innholdsrik enebolig

Passer fint en familie - Rolig
område - Terrasser!



ØSTENSENS VEI 11A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



LISLEBY

Innholdsrik enebolig - Passer fint en familie - Rolig område - Terrasser!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Øststens vei 11A, 1619
FREDRIKSTAD

Gnr./Bnr.: Gnr. 206, bnr. 143, i Fredrikstad
kommune

Prisantydning: 4.190.000,-

Omkostninger: 123.740,-

Totalpris: 4.313.740,-

Kommunale avgifter: 28.191,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1983

Rom/soverom: 4/2

BRA: 156 m²

BRA-i: 156 m²

Garasje/Parkering: Parkeringsmuligheter
på gårdsplass.

Tomt: 459.8 m²

INNHOLD

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

5

Kontorets side

6

Nærområdet

12

Informasjon om
boligen

16

Boligen i bilder

25

Plantegninger

28

Kjerneinformasjon

32

Vedlegg

103

Budskjema

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



LISLEBY

Kommune: Fredrikstad / **Område:** Lisleby

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lisleby ca. 4 km nordøst for Fredrikstad sentrum.

Det er kort vei til Lisleby sentrum som har nærbutikk og skole, barnehage og idrettshall.

Kort avstand til handelparken på Østfoldhallen, et mangfold av butikker i Dikeveien, treningssenter m.m.

Gode bussforbindelser til Fredrikstad sentrum som har alle fasiliteter å by på.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Nilsebakken Linje 110, 120	2 min 🚶 0.1 km
🚗 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 🚗 2.8 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 40 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Lisleby PostNord	10 min 🚶 0.9 km
Meny Wilbergjordet	21 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Torvbyen	7 min 🚗
🏪 Apotek 1 Wilbergjordet	21 min 🚶

SPORT

⚽ Lisleby sentralidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	5 min 🚶 0.4 km
⚽ Konditorveien lekeplass Ballspill	9 min 🚶 0.8 km
🏋️ SKY Fitness Lisleby	9 min 🚶
🏋️ Sporty24 Fredrikstad	20 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er heller ikke langt til flotte turområder i Fredrikstadmarka for tur- og rekreasjon hvor det også er lysløype. Korteste vei til sentralsykehuset på Kalnes er ca. 16 km. Til av- og påkjøring E6 ved Amfi Borg er det ca. 10 km, og til Sarpsborg sentrum er det ca. 12 km.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst

Kjør fra Fredrikstad sentrum i retning øst mot Glemmen/Lisleby. Følg Østre vei (Rv110) ut av sentrum og fortsett noen minutter til du kommer til området Gamle Glemmen. Ta av fra hovedveien inn på Øststens vei og følg denne inn i boligområdet. Øststens vei 11A ligger et kort stykke inn i gaten. Kjøretiden fra sentrum er normalt rundt 5-10 minutter, avhengig av trafikk

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



SKOLER

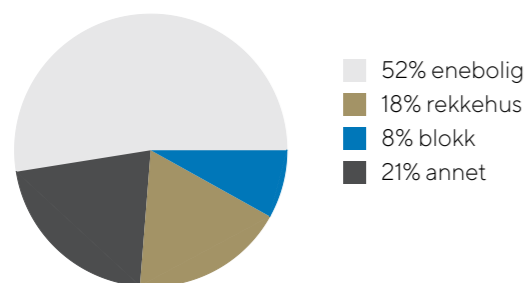
Nøkleby skole (1-7 kl.) 491 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	7 min 3.1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	11 min 4.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	10 min 5.5 km
Glemmen vgs - Lisleby	17 min
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	6 min 2.8 km

BARNEHAGER

Leie barnehage (0-5 år) 89 barn	14 min 1.2 km
Hjørgunn barnehage (0-5 år) 101 barn	17 min 1.5 km
Wilbergjordet barnehage (1-5 år) 107 barn	19 min 1.7 km



BOLIGMASSE





«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN TIL ØSTENSENS VEI 11A

Vi starter utendørs...

Parkering

Parkeringsmuligheter på gårdsplass.

Tomtestørrelse

459 m²

Beskrivelse av tomt

Areal: 459 kvm, Eierform: Eiet tomt. Pent opparbeidet skrånende tomt, gruset gårdsplass med parkering.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig oppført i 1983, generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig for byggeåret.

Bygningen er fundamentert på støpte fundamenter på antatt fjell og oppfylte masser. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

Dreneringen er fra byggeåret.

Veggene er oppført i en bindingsverkskonstruksjon og er kledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er utført som et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket består av rupanel, og taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløpsrør er av sink, som delvis er malt. Takfotbeslag, kappebordbeslag, luftehatter og pipebeslag er av plastbelagt stål.

Etasjeskilleren er konstruert som et trebjelkelag. I underetasjen er det støpte gulv på oppfylte masser.

Bygningen har malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags glass, samt malte hovedytterdører og balkongdører i tre med 2-lags og 3-lags glass.

Eiendommen har verandaer og trapper i trekonstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Enkelte takstein har noe forvitringsskader, og avskalling. Forvitringsskader og avskalling på takstein kan redusere steinens tetthet og levetid. Skadene kan medføre økt vannoptak og fare for frostspreng over tid.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Deler av kledning er ikke skjært med dryppnese (vinkel) i bunnen.

Spikerhoder er stedvis brutt overflaten, noe som gjør at overflatene rundt spikerhodet er mer utsatt for oppsamling av skitt og fukttoppsug.

Forhudningspapp er sprukket lokalt i underkant av terrassen ut fra første etasje, og her er det eksponert isolasjon.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er avvik:

Det er stedvis observert misfarging i undertaket, som kan være forenlig med fuktpåvirkning/kondens og svertesopp.

Misfargingen indikerer at undertaket har vært utsatt for fukt.

Det er opplyst at det tidligere har vært utettheter ved

pipebeslag og luftehatt. Misfargingen kan være relatert til

forhold før beslagløsningene ble utbedret. Det er likevel

viktig å følge med på eventuell videre utvikling, særlig ved kraftig nedbør og snøsmelting.

Misfarging kan også skyldes kondens eller luftlekkasjer.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktmåling (pigg) i undertaket, uten indikasjon på unormalt høye fuktverdier på befaringsstidspunktet.

Fuktforhold i undertak varierer gjennom året, og det kan særlig i vinterhalvåret forekomme forhøyede fuktverdier som følge av temperaturforskjeller og kondensproblematikk.

Isolasjon ligger stedvis noe rotete på loftet, noe som kan føre til dårligere isolasjonsevne.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet gjenstående levetid er passert, og faskarmvinduet ved ytterdøren har slitte beslag.

- Utvendig - Balkongdør stue

Avvik: • Det er avvik:

Døren har elde og brukslitasje.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av konstruksjonene har vedlikeholdsetterslep med malingsavflassing.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Trappene har noe oppsprukket trevirke.

- Innvendig - Overflater - underetasje

Avvik: • Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitastegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Gulvene har en del ujevnheter.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvene har en del ujevnheter med svanker og topper og er ikke avrettet før gulvbelegg ble lagt.

Ved stikkprøver ble det målt en høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom rommet i trapperommet, og ca. 17 mm innenfor en måleavstand på under 2 meter i samme rom. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 30 mm gjennom rommet i kjellerstuen.

Det er kun foretatt stikkprøver, og det er derfor ikke foretatt målinger overalt.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er avvik:

Utforede vegger og gulv av organisk materiale i rom under terreng er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader. Det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier ved måling med pigg i bunnsvill i hulltakingen ved befaringen. Det kan ikke utelukkes at det er høyere forhøyede fuktverdier andre steder i rom under terreng.

Det registreres bruk av diffusjon sperre på den varme siden i de utforede veggkonstruksjonene, noe som var vanlig da dette huset ble oppført. Sintef Byggforsk anbefaler i dag å ikke benytte diffusjonssperre i utforede veggkonstruksjoner i rom under terreng, da det kan medføre magasinerings av fukt i konstruksjonen.

- Innvendig - Innvendig dør bod i underetasje

Avvik: • Det er avvik:

Dørblad tar imot terskel/karm.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvbelegg har ujevnheter (bulker). Ujevnhetene indikerer at underlaget ikke er tilstrekkelig jevnt

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Noen fronter er noe malingslitt i kantene.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Det er irr på rør.

Det er ført rørføringer i yttervegg. Eier opplyser at veggen er tilleggsisolert i forbindelse med arbeidene.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral - 2

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikring mangler klemlist for å hindre vann inn mellom grunnmur og dreneringsplate.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: • Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille første etasje

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøver ble det målt en høydeforskjell på ca. 21 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i spisestuen, og det ble målt ca. 15 mm gjennom rommet i stuen.

Det er kun foretatt stikkprøver, og det er derfor ikke foretatt målinger overalt.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er avvik:

Det er vasnkelig å få vurdert terrengforhold rundt boligen på grunn av verandaer. Det observeres at terrenget under veranda har fall inn mot grunnmur, og dette genererer TG 3 etter NS 3600.

Bygningssakskyndig

Lars-Petter Bjerkebekk (befaringsdato: Onsdag, 22. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1983.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Firmanavn: Rørlegger Kåre Oliversen og Begby Elektriske, 2013

Beskrivelse: Oppgradert 2 stk bad med rør og elektrisk og overflater inkl møblement.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2012

Beskrivelse: Byttet kledning på 2 vegger samt vindskier.

Arbeidet ble utført som egeninnsats i samarbeid med faglært person.

4.2. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja

Firmanavn: Firmaet Eive AS, 2024

Beskrivelse: Vasket og malt yttertaket. Med garanti.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Begby Elektriske, 2014

Beskrivelse: Oppgradert elektrisk anlegg, inkl skapet.

10.2. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Slevik Elektriske, 2017

Beskrivelse: Satt inn begge varmpumpene og elbil-lader i 2022. Satte også inn noen utepunkter for belysning.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja

Firmanavn: Rørlegger Kåre Oliversen, 2013

Beskrivelse: Byttet innvendige rør ifm oppgradering av badene. Samt varmtvannstank.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja

Firmanavn: Slevik Elektriske, 2017

Beskrivelse: Satte inn varmpumper.

27. Er det utført radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Ca 1985. Ikke forhøyede verdier. Godkjent.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja

Beskrivelse: Godkjent enebolig på nabolomt på nedsiden.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Terrasser er bygd som egeninnsats i samarbeid med faglært. Dette er ikke søkt om.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Enebolig på 2 plan som inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, trapperom, stue, spisestue, kjøkken og bad.
U. etasje: Vindfang, hall med trapp, kjellerstue, bad, vaskerom, bod og 2 soverom.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm

1. etasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 81 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 60 kvm

1. etasje: 59 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til en meget innholdsrik enebolig beliggende på en flott utsiktstomt i en rolig gate, og i et veletablert og barnevennlig boligområde. Her bor du i en fredelig gate samtidig som du har kort vei til servicetilbud, skole, idrettsanlegg og god kommunikasjon.

Eiendommen er jevnlig modernisert over tid og fremstår velholdt. Yttertaket ble vasket og malt av fagfirma i 2024, og arbeidet har fortsatt garanti. Det er byttet kledning på to fasadevegger samt nye vindskyer. Badene ble modernisert rundt 2013, det elektriske anlegget er oppgradert og boligen er utstyrt med elbillader.

I front av boligen finner du en stor solrik terrasse med vestvendt beliggenhet. Et perfekt sted for lange sommerkvelder.

Det er i tillegg også en stor veranda mor sørøst og en plattning mot sørvest. Så her er det er mangfold av muligheter til å være utendørs på sommerhalvåret.

Boligen ønskes velkommen via en praktisk entre og gang.

Videre inn i hovedetasjen åpner det seg romslige stuearealer med god plass til naturlige soner som spisestue, dagligstue og TV-stue. Det er vedovn i stuen som gir en god varme.

I området som i dag benyttes som spisestue har det opprinnelig vært et soverom. Ved behov kan dette enkelt tilbakeføres ved å sette opp en lettvegg og gir dermed mulighet for et ekstra soverom.



Fra stuen er det trapp ned til underetasjen.

Kjøkkenet er romslig og innbydende med nyere kjøkkeninnredning med takhøye skap. Det er lyse profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer som kjølfrys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Her er det også hyggelig plass til frokostbord foran vinduet.

Etter opplysning fra eier så er komfyren skiftet ut i 2023 og oppvaskmaskinen i 2025.

Badet i hovedetasjen har belegget på gulv og baderomsplater på vegg. Badet er innredet med vegghengt toalett, badekar, baderomsinnredning med dobbel servant samt høyskap.

I underetasjen finner du både vaskerom og et ekstra bad.

Badet har fliser på gulv og vegger, og med varmekabler i gulv. Det er installert dusjkabinett, vegghengt toalett og servant med skuffer under.

Videre inneholder etasjen to soverom og en stor stue med vedovn.

Stuen er ikke søkt godkjent til varig opphold. Konsekvens kan være at denne ikke kan brukes som varig oppholdsrom, og dette blir kjøpers ansvar.

Fra denne etasjen er det en praktisk egen utgang til terrasse og uteområde.

Varmt vanns bereder satt inn ny i 2013 på ca. 200 liter stående på vaskerommet i underetasjen.

Boligen har veggventiler med naturlig avtrekk, samt ventil i et av vinduene. Lufting skjer også ved å åpne vinduer og dører, samt avtrekk fra våtrom og luke i bod.

Alt i alt fremstår eiendommen som en svært innholdsrik og familievennlig bolig med god intern beliggenhet i et rolig og attraktivt boligområde.

Oppvarming

2 stk luft til luft varmpumper er installert., og det er en i hver etasje.

Varmekabler i underetasje i gang, bad og et soverom.

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket, og kan risikere å få dårligste energiklasse som tilsvarer rød G. Interessenter gjøres oppmerksom på at de kan få laget energiattest innen ett år etter at kjøpsavtalen ble inngått, på selgers regning.



STUE

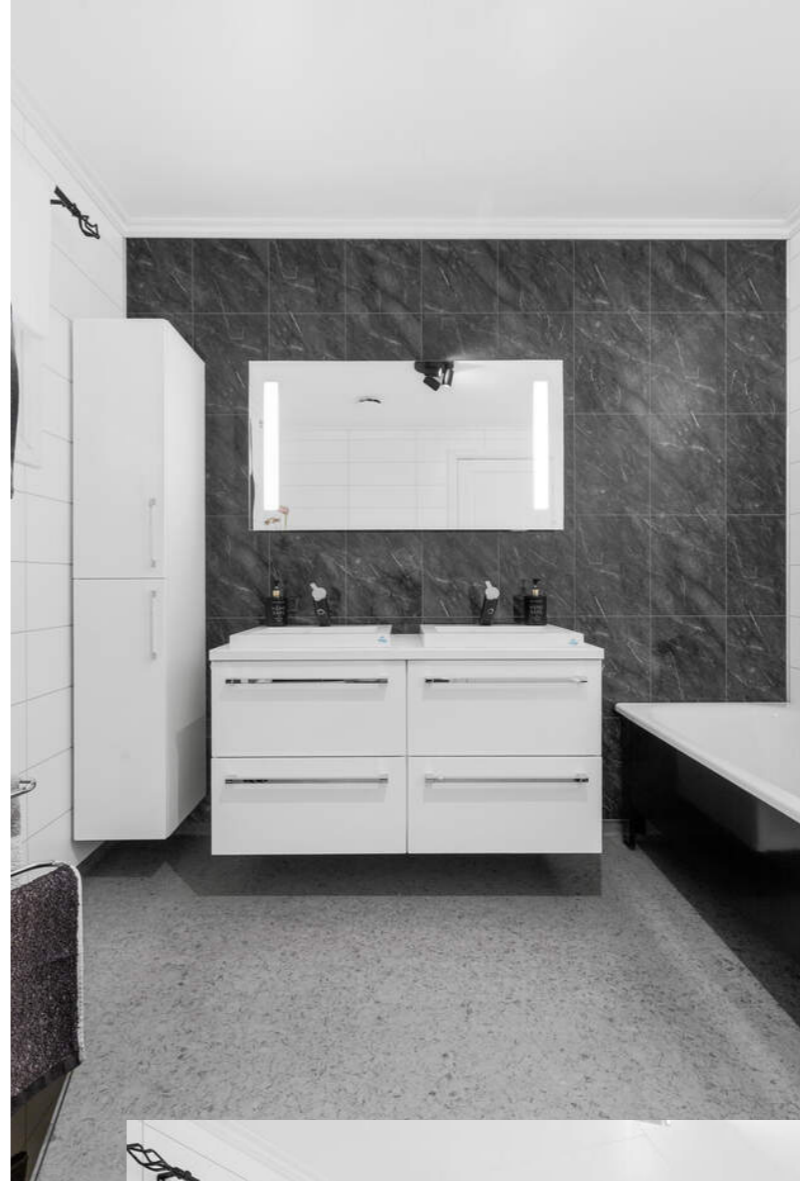
Romslige stuearealer med god plass til naturlige soner som spisestue, dagligstue og TV-stue. Det er vedovn i stuen som gir en god varme.





KJØKKRN

Kjøkkenet er romslig og innbydende med nyere kjøkkeninnredning med takhøye skap. Det er lyse profilerte fronter og laminat benkeplate. Integreerte hvitevarer.



BAD

Badet er innredet med vegghengt toalett, badekar, baderomsinnredning med dobbel servant samt høyskap.





SOVEROM

Det er 2 soverom i boligen. I området som i dag benyttes som spisestue har det opprinnelig vært et soverom. Ved behov kan dette enkelt tilbakeføres.



BAD U. ETASJE

Det er installert dusjkabinett, vegghengt toalett og servant med skuffer under.



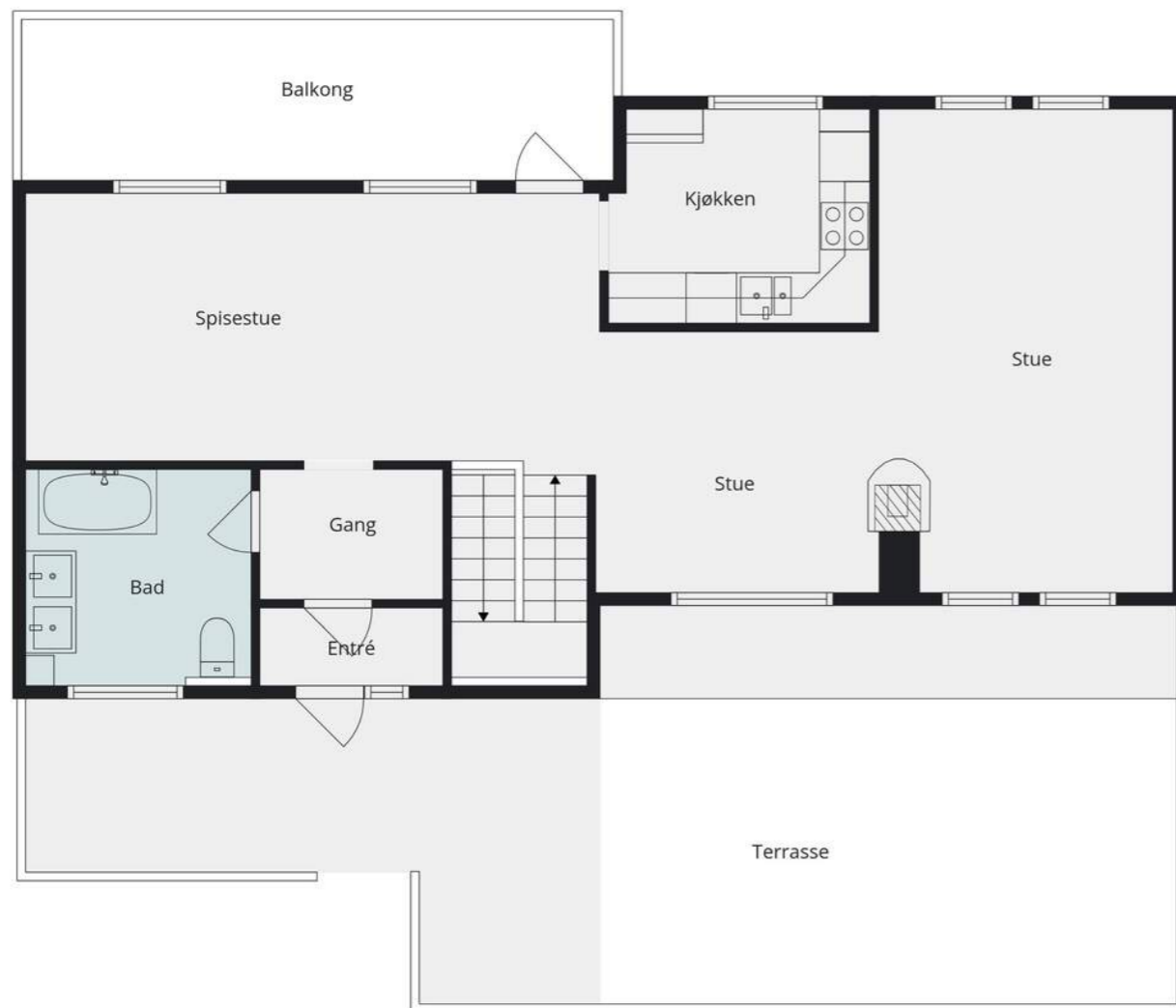


PLANTEGNINGER



KJELLERSTUE

Stuen er ikke søkt godkjent til varig opphold. Konsekvens kan være at denne ikke kan brukes som varig oppholdsrom, og dette blir kjøpers ansvar.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.171.921,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.687.685,- for 2024

Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

28.191,- for 2026

Eiendomsskatt

5.730,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning.

Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse

Oppgraderinger de senere år:

- Etter opplysning fra eier så er komfyren skiftet ut i 2023 og oppvaskmaskinen i 2025.
- Deler av ytter kledningen er skiftet ut nylig.
- Det er skiftet noen vinduer i perioden 2009-2015.
- Det er satt inn ny varmtvanns bereder i 2013.
- Ytterdør i underetasje er byttet ut i 2013.
- Vestvendt balkong dør i 1. etasjen er byttet ut i 2011.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjellerstuen er registrert som disponibelt rom, ellers er boligen stort sett som på stemplet tegning i Fredrikstad Kommune.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, og dette kan heller ikke fremskaffes fra kommunen. Kjøper må være oppmerksom på at dette kan få betydning ved fremtidige byggesaker, søknadspliktige tiltak, refinansiering eller ved senere salg. Det er ukjent for megler og selger om det er forhold ved bygningen som ikke er i samsvar med byggetillatelsen eller gjeldende regelverk. Kjøper overtar eiendommen som den er, og oppfordres til å undersøke forholdet nærmere dersom dette har betydning for kjøpsbeslutningen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

- Dok. 7172, datert 16.08.1991 - Bestemmelse om vannledning, strøm, kabler, stolpefester m.v.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan 143: Området mellom Josefsbakken og Østsensvei, med formål: Frittliggende småhusbebyggelse.

Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035 med tilhørende bestemmelser.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 11. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
104 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

105 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
123 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 295 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 313 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgjøre egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at kjøpet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøpet for tinglysing. Kjøpet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøpet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøpe vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøpe tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøpe må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefremme bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Tom Reidar Andersen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 106.620,- for gjennomføring av salgsoppgaven. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbakemelding på begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave


Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG


«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD  FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 206, bnr. 143

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 12472-1930

Eiendomsverdi ref nr: OH4780

Foretak: Witek AS

Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk

Vår ref: Kai Roger Hagen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk

Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no

906 35 455



Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 2 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 3 av 41

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig med underetasje oppført i 1983. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 43 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløpsrør av sink som delvis er malt.
Takfotbeslag, kappebordbeslag, luftehatter og pipebeslag er av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med rupanel som undertak i saltak utførelse.
Malte trevinduer med 2-lags og 3-lags.
Bygningen har malte hovedytterdører.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Malt balkongdør i tre 3-lags glass.
Verandaer/terrasser i trekonstruksjon.
Trapper i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater første etasje:

Gulv med parkett. Laminat på kjøkkenet.
Vegger med malte panelplater.
Himlinger med MDF panel.

Overflater underetasje:

Gulv med beleg. Støpt betongflate i boden.
Vegger med malt trepanel og tapet. Pusset og malt mur og malte plater i boden.
Himlinger med overflatebehandlet trepanel og himlingsplater.

Det er støpte gulv på oppfylte masser i underetasjen.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Elementpipe, anboret med en vedovn i kjellerstuen og en vedovn i stuen.
Malt tretrapp. Trappen er senere fornyet med trappetrinnfornyning.
Profilerte formpressede dører i underetasjen, og malte

yllingsdører i første etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD FØRSTE ETASJE

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar.
Naturlig ventilering via luftekanal i himling basert på termisk oppdrift (varm luft stiger).

BAD UNDERETASJE

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Naturlig ventilering via luftekanal i himling basert på termisk oppdrift.

VASKEROM

Vaskerommet har en enkel eldre kjellerstandard med malt gulv, og vegger med malt puss og malte plater. Trepanel i himling.
Vaskerommet inneholder skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplater av laminat.
Det er integrerte hvitevarer slik som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, og noe plast (PEX) trukket i varerør som er avsluttet i underkant av himling i vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe i kjellerstuen.
Luft til luft varmepumpe i spisestuen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg med 40 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn, men det er fjell på tomten, og eier opplyser at boligen står på fjell og oppfylte masser.
Original drenering.
Støpte fundamenter, og grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betong.
Tomten er skrånende.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type, men det kommer opp plastrør i gulvet i kjelleren.
Utvendige vannledninger er av ukjent type, men det kommer opp plast (PEL) i kjellergulvet.

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Beskrivelse av eiendommen

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 3 300 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I underetasjen er kjellerstuen benevnt som disponibelt rom og bod på plantegning. Videre er vaskerommet benevnt som matbod. Det preiseres at kjellerstuen ikke tilfredsstillere kravene til rom for varig opphold.

I første etasje er deler av spisestuen tegnet inn som et ekstra soverom, og badet er benevnt som et vaskerom.

Det fremkommer ikke i dokumentasjon om det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

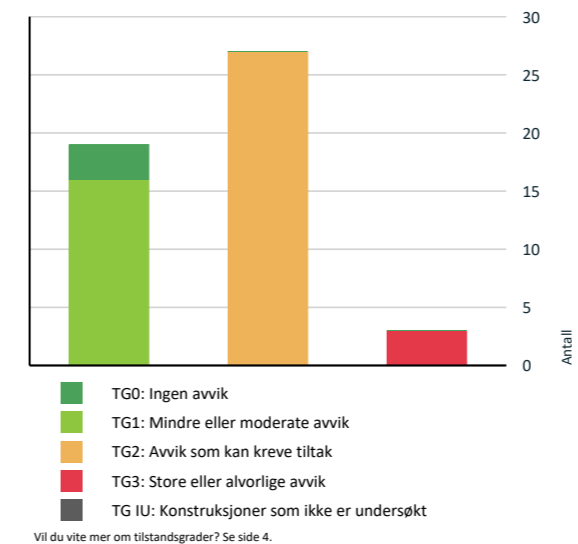
Eier har oppført terrasser/verandaer som egeninnsats, og dette er ikke søkt om.

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

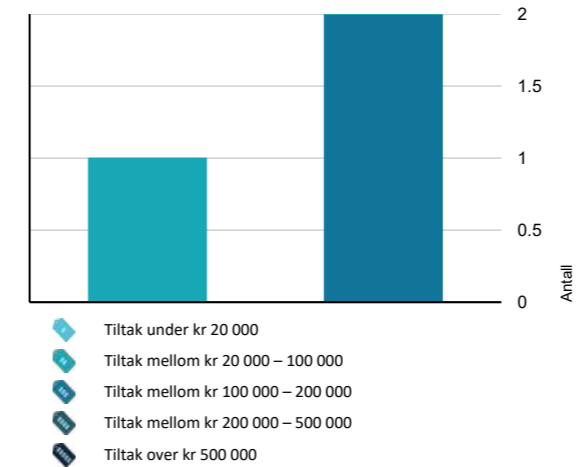
Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

10 1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Innvendig > Etasjeskille første etasje [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Balkongdør stue [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater - underetasje [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendig dør bod i underetasje [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

- [Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side](#)
- [Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side](#)
- [Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side](#)
- [Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side](#)
- [Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side](#)
- [Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side](#)
- [Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 8 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1983

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Eier opplyser at taket ble vasket og malt i 2024. Disse arbeidene ble utført av takfornyingsfirma Eive AS.

Taktekkingen er fra byggeår (1983) og er således av høy alder. Det er ved befaring på tak observert enkelte mindre avskallinger og punktvis skader på takstein. Taktekkingen fremstår for øvrig uten tegn til vesentlig funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Enkelte takstein har noe forvitringsskader, og avskalling. Forvitringsskader og avskalling på takstein kan redusere steinens tetthet og levetid. Skadene kan medføre økt vannopptak og fare for frostspreng over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og det må påregnes økt vedlikehold samt utskifting på sikt. Lokal utskifting av skadet takstein anbefales.



Avskalling i kant på takstein.



TO 2 Nedløp og beslag

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 9 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av sink som delvis er malt. Takfotbeslag, kappebordbeslag, luftehatter og pipebeslag er av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Eier skiftet kledning på syvestgavl og kledning på ca. halvparten av veggen mot sydøst i 2014/2015.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Deler av kledning er ikke skjært med dryppnese (vinkel) i bunnen.

Spikerhoder er stedvis brutt overflaten, noe som gjør at overflatene rundt spikerhodet er mer utsatt for oppsamling av skitt og fuktoppbygging. Forhudningspapp er sprukket lokalt i underkant av terrassen ut fra første etasje, og her er det eksponert isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å fuge over spikerhoder der de har brutt overflaten og overflatebehandle. Dette for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden.

Manglende dryppnese gir dårligere avrenning fra kledningen og kan føre til økt fuktbelastning på endevind. Det anbefales å etablere dryppnese ved utskifting eller vedlikehold av kledningen, samt følge med på utviklingen.

Sprukket forhudningspapp medfører redusert beskyttelse av underliggende konstruksjon og isolasjon. Eksponert isolasjon og tilgrensende konstruksjoner er sårbar for fuktpåvirkning, noe som over tid kan føre til fuktskader og redusert funksjon. Det anbefales å utbedre forhudningspappen og sikre tilstrekkelig tetting/beskyttelse av konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 10 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport



Forhudningspapp er stedvis oppsprukket med eksponert isolasjon.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med rupanel som undertak i saltak utførelse.

Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje ved pipe og ved luftehatt. Selskapet Lemtun byttet pipebeslag i 2013-2014, og dette har det ikke vært noe problem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis observert misfarging i undertaket, som kan være forenlig med fuktpåvirkning/kondens og svertesopp. Misfargingen indikerer at undertaket har vært utsatt for fukt.

Det er opplyst at det tidligere har vært utettheter ved pipebeslag og luftehatt. Misfargingen kan være relatert til forhold før beslagsløsningene ble utbedret. Det er likevel viktig å følge med på eventuell videre utvikling, særlig ved kraftig nedbør og snøsmelting.

Misfarging kan også skyldes kondens eller luftlekkasjer.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktmåling (pigg) i undertaket, uten indikasjon på unormalt høye fuktverdier på befaringstidspunktet.

Fuktforhold i undertak varierer gjennom året, og det kan særlig i vinterhalvåret forekomme forhøyede fuktverdier som følge av temperaturforskjeller og kondensproblematikk.

Isoasjon ligger stedvis noe rotete på loftet, noe som kan føre til dårligere isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig med jevnlig kontroll av kalde loft, da slike konstruksjoner er utsatt for kondens og fuktproblematikk. Jevnlig inspeksjon anbefales for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader på et tidlig tidspunkt.

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 11 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har 4 stk. malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret. Fastkarmvinduet ved ytterdøren er med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet gjenstående levetid er passert, og faskarmvinduet ved ytterdøren har slitte beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bolig med gamle vinduer kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom vinduene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle vinduene med moderne vinduer.

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport



TO 1 Vinduer - sydøstvegg

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene ble skiftet i 2009, men de to vinduene i stuen ble skiftet i 2015 i følge eier. De to vinduene i stuen har 3-lags glass.

TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 1 Ytterdør underetasje

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport



TO 2 Balkongdør stue

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre 3-lags glass.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har elde og brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I bolig med gamle dører kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.

U-verdien til en dør beskriver hvor god varmeisolasjonen i en dør er. Jo lavere U-verdi, jo bedre isolerer det.



TO 1 Balkongdør spisestue

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

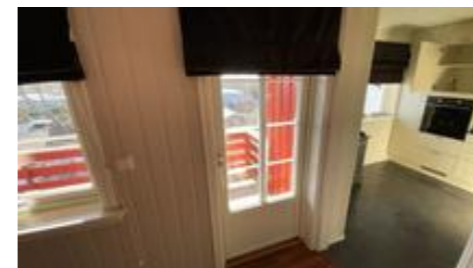
Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utenfor underetasjen, og ut fra spisestuen og i forkant av inngangspartiet er det oppført verandaer i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Deler av konstruksjonene har vedlikeholdsetterslep med malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.



Veranda ut fra underetasjen



Veranda ut fra underetasjen



Veranda ut fra spisestue



Veranda i forkant av inngangspartiet.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Ved sydvestgavl er det oppført terrasse i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Utføre vedlikehold.



TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene har noe oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.



INNVENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett. Laminat på kjøkkenet.
Vegger med malte panelplater.
Himlinger med mdf panel.

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 16 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Overflatene ble modernisert i 2009.

TO 2 Overflater - underetasje

Beskrivelse

Gulv med belegg. Støpt betongflate i boden.
Vegger med malt trepanel og tapet. Pusset og malt mur og malte plater i boden.
Himlinger med overflatebehandlet trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Gulvene har en del ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes behov for tiltak, avhengig av brukerens krav til standard og funksjon. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.



Gulvene hr ujevnheter.



Gulvene har ujevnheter.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er støpte gulv på oppfylte masser i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvene har en del ujevnheter med svanker og topper og er ikke avrettet før gulvbelegg ble lagt.

Ved stikkprøver ble det målt en høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom rommet i trapperommet, og ca. 17 mm innenfor en måleavstand på under 2 meter i samme rom. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 30 mm gjennom rommet i kjellerstuen.

Det er kun foretatt stikkprøver, og det er derfor ikke foretatt målinger overalt.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Skjevheter i gulv kan medføre redusert brukskomfort og estetisk forringelse. Skjevhetene kan også indikere setninger, aldring eller deformasjoner i underliggende konstruksjoner, og kan over tid føre til økt belastning på gulv, inventar og innredning.

TO 3 Etasjeskille første etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 17 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved stikkprøver ble det målt en høydeforskjell på ca. 21 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i spisestuen, og det ble målt ca. 15 mm gjennom rommet i stuen.

Det er kun foretatt stikkprøver, og det er derfor ikke foretatt målinger overalt.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Skjevheter i gulv kan medføre redusert bruksomfort og estetisk forringelse. Skjevhetene kan også indikere setninger, aldring eller deformasjoner i underliggende konstruksjoner, og kan over tid føre til økt belastning på gulv, inventar og innredning.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, anboret med en vedovn i kjellerstuen og en vedovn i stuen.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og har beleg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt under trappa.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 18 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Utførede vegger og gulv av organisk materiale i rom under terreng er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader. Det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier ved måling med pigg i bunnsvill i hulltakingen ved befaringen. Det kan ikke utelukkes at det er høyere forhøyede fuktverdier andre steder i rom under terreng.

Det registreres bruk av diffusjon sperre på den varme siden i de utførede veggkonstruksjonene, noe som var vanlig da dette huset ble oppført. Sintef Byggforsk anbefaler i dag å ikke benytte diffusjonssperre i utførede veggkonstruksjoner i rom under terreng, da det kan medføre magasinerings av fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Fuktmålinger er utført etter en tid med lite nedbør, og kan gi begrenset eller lite informasjon om konstruksjonens tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti. Merk; Alder på drenering som er fra byggetiden, og kombinasjonen med innklede vegger og gulvoverflater av organisk materiale er en risikokonstruksjon med hensyn til fukt.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Trappen er senere fornyet med trappetrinnfornyning.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte formpressede dører i underetasjen, og malte fyllingsdører i første etasje.

Vedlikehold ol;

Dørene går normalt ved befaring, men det er viktig at man ikke kan utelukke behov for justeringer avhengig av ulike årstider.

TG 2 Innvendig dør bod i underetasje

Beskrivelse

Profilert formpresset dør.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 19 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Dørblad tar imot terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta justering. Konsekvensen av dørblader som tar imot terskel karm er økt slitasje, og redusert levetid på konstruksjonsdelen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Badet ble pusset opp i 2013.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvbelegg har ujevnheter (bulker). Ujevnhetene indikerer at underlaget ikke er tilstrekkelig jevnt

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Dersom fallforhold til sluk skal tilfredsstillende dagens forskriftskrav må fallforhold utbedres.

Forholdet med ujevnheter er i hovedsak av kosmetisk karakter, men kan påvirke slitestyrke og levetid på gulvbelegget. Lokale utbedringer eller utskifting av gulvbelegg kan være aktuelt for å oppnå et jevner resultat.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 20 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via luftekanal i himling basert på termisk oppdrift (varm luft stiger).

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dårlig ventilasjon kan gi fukt, mugg, dårlig innelima, samt skade bygningen over tid.

1. ETASJE > BAD

TO 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i spisestuen.



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 21 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har en enkel eldre kjellerstandard med malt gulv, og vegger med malt puss og malte plater. Trepanel i himling. Vaskerommet inneholder skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom. Det er motfall til sluk. Det er blant annet lavere ved tørterstel, og uten noen form for oppbrett av membran ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet har vært i daglig bruk, men er av eldre dato, fra byggeår. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Malingsavflassing på gulv.



Mye synlig røropplegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden.

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 22 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Badet ble pusset opp i 2013.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.



Litt oppsprukket i malingskjøt mellom himlingsplatene.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 23 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via luftekanal i himling basert på termisk oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dårlig ventilasjon kan gi fukt, mugg, dårlig innelima, samt skade bygningen over tid.

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 24 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplater av laminat.

Det er integrerte hvitevarer slik som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det ble skiftet stekeovn i 2022, og oppvaskmaskinen ble skiftet i 2025.

Vedlikehold ol;

Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstoppesystem, men det var ikke et krav da kjøkkenet ble skiftet. Det anbefales imidlertid å montere komfyrvakt og vannstoppesystem.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen fronter er noe malingslitt i kantene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 25 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, og noe plast (PEX) trukket i varerør som er avsluttet i underkant av himling i vaskerommet.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Det er ført rørføringer i yttervegg. Eier opplyser at veggen er tilleggsisolert i forbindelse med arbeidene.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 26 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre vannledninger har økt sannsynlighet for svekkelser og skader. Dette kan medføre lekkasjer eller rørbrudd, med risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og behov for kostnadskrevenende utbedringer.

Det må kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til utstyrets alder og normale forventede levetid/brukstid.

Rør trukket i yttervegg øker risikoen for at vann kan fryse, og lekkasjer. Eier opplyser at de ikke har opplevd at rørene har fryst etter at badet ble pusset opp i 2013.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert VVS fagmann.



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Mindre deler av røropplegg er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for svekkelser og skader. Dette kan medføre lekkasjer eller rørbrudd, med risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og behov for kostnadskrevenende utbedringer. Det må kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til utstyrets alder og normale forventede levetid/brukstid.

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 27 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport



TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørbled.

Utilstrekkelig ventilasjon og manglende overstrømning kan føre til dårligere luftkvalitet, høyere fuktbelastning og risiko for kondens- eller muggproblematikk over tid.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert en luft til luft varmepumpe i kjellerstuen.

Eier opplyser at det har blitt utført service annenhvert år.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 28 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport



TO 2 Varmesentral - 2

Beskrivelse

Det er installert en luft til luft varmepumpe i spisestuen.

Eier opplyser at det har blitt utført service annenhvert år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med 40 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 29 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1983 Det meste i 2009 og 2013.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales alltid en utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales en gjennomgang av en registrert el. takstmann.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 30 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Eier opplyser at boligen står på fjell og oppfylte masser.

Takstmann har ikke foretatt geotekniske undersøkelser da dette er mer omfattende.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er original fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikring mangler klemlist for å hindre vann inn mellom grunnmur og dreneringsplate.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Bør montere topplst for å hindre vann mellom dreneringsplate og vegg.

Dreneringen har høy alder og må påregnes redusert funksjon sammenlignet med dagens standard. Risikoen for svikt øker med tiden, noe som kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og tilhørende konstruksjoner.

Merk; Alder. Forventet levetid på en husdrenering er 20-60 år. Overvåk forholdene regelmessig for å avdekke mulige behov for ytterligere tiltak. Drenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har støpte fundamenter, og grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 31 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport



1 TO 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

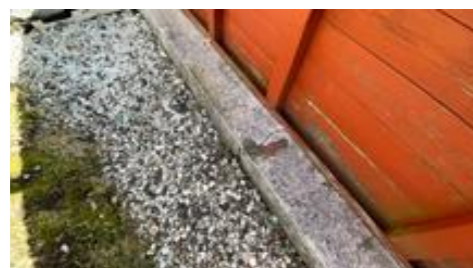
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Dersom skaden ikke utbedres vil skaden fortsette å utvikle seg.



1 TO 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vasnkelig å få vurdert terrengforhold rundt boligen på grunn av verandaer. Det observeres at terrenget under veranda har fall inn mot grunnmur, og dette genererer TG 3 etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktinntrenging og belastning på dreneringssystemet, samt risiko for skader på konstruksjonen over tid. Det anbefales å foreta terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall (1:50) minimum 3 meter ut fra grunnmur i samsvar med SINTEF Byggforsk sine anbefalinger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, men det kommer opp plastrør i gulvet i kjelleren. Utvendige vannledninger er av ukjent type, men det kommer opp plast (PEL) i kjellergulvet. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 32 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Stikkledninger for vann og avløp er fra 1982.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. På generelt grunnlag anbefales egen kontroll av autorisert VVS fagmann.

Gamle vann- og avløpsrør har høy risiko for lekkasjer, tilbakeslag og dårlig vannkvalitet. Skader er ofte ikke forsikret, og det kan bli kostbart å vente for lenge med å bytte dem.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Eier opplyser at det ble foretatt radonmåling i 1985, men har ikke dokumentasjon. Eier opplyser at verdiene var innenfor tiltaksgrensen den gang. Rekkverk på utvendig støttemur er lavere enn dagens forskriftskrav. Terrasse ved sydvestvegg mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Rekkverkshøyde og åpninger i rekkverk på balkong/terasse/verandaer, samt utvendige trapper må endres for å kunne tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 33 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

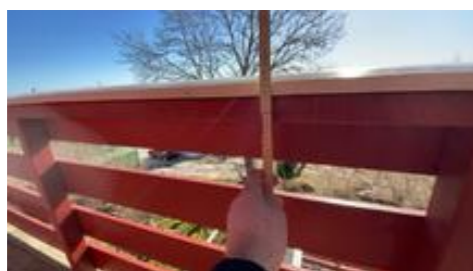
Tilstandsrapport



Manglende rekkverk.



For lavt rekkverk



Verandaer har for lave rekkverk, og for store åpninger i rekkverk.

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 630 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

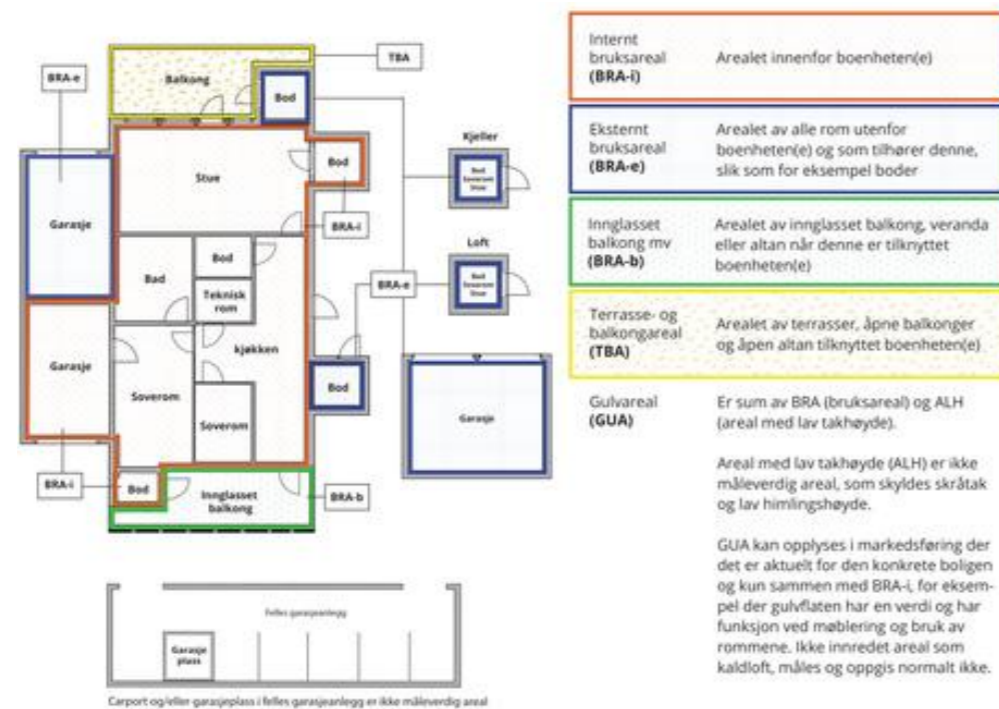
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spøk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 36 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	81			81	59
Underetasje	75			75	60
SUM	156				119
SUM BRA	156				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, spisestue m/trapp, stue, kjøkken, bad, kott		
Underetasje	Trapperom, vindfang, soverom, soverom 2, vaskerom, bad, kjellerstue, bod		

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I underetasjen er kjellerstuen benevnt som disponibelt rom og bod på plantegning. Videre er vaskerommet benevnt som matbod. Det presiseres at kjellerstuen ikke tilfredsstiller kravene til rom for varig opphold.

I første etasje er deler av spisestuen tegnet inn som et ekstra soverom, og badet er benevnt som et vaskerom.

Det fremkommer ikke i dokumentasjon om det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Eier har oppført terrasser/verandaer som egeninnsats, og dette er ikke søkt om.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 37 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingenør
	Tom Reidar Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	206	143		0	459.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østensens vei 11 A

Hjemmelshaver

Andersen Tom Reidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre etablert boligområde på Lisleby i Fredrikstad kommune. Området består av etablert småhusbebyggelse i form av rekkehus, eneboliger og tomannsboliger, og herfra er det kort avstand barnehage, skole, nærbutikk og idrettsanlegg. Avstanden til Fredrikstad sentrum er ca. 3,5 km, og avstanden til Øsfoldhallene langs Dikeveien er ca. 2,5 km. Det er forholdsvis kort avstand til Fredrikstadmarka med fint tur terreng og lysløype.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Tomten er skrånende og stedvis kupert, med partier av fjell i dagen. Overflater består av naturlig terreng med gress, noe vegetasjon og buskvekst. Det er også partier med gruslagte arealer. Terrenget fremstår variert med nivåforskjeller og stedvis ujevnt underlag.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Takstingenør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingenør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingenør.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningsakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 40 av 41

Østensens vei 11 A, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 206 - Bnr 143
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 12472-1930

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 41 av 41



Egenerklæring

Østensens vei 11A, 1619 Fredrikstad

19 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Østensens vei 11A	Østensens vei 11A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1983

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

42år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Tom Reidar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2013

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppgradert 2 stk bad med rør og elektrisk og overflater inkl møblement.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Kåre oliversen og Begby Elektriske

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje ved pipene. Selskapet Lemtun utførte reparasjon. Etter dette har det ikke vært noe problem.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2012

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet kledning på 2 vegger samt vindskier. Arbeidet ble utført som egeninnsats i samarbeid med faglærer person.

4.2.1 Navn på arbeid

Side 2



Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Vasket og målt yttertaket. Med garanti.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Firmaet Eive AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2014

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Oppgradert elektrisk anlegg, inkl skapet.

Side 3



10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Begby Elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2017

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Sette inn begge varmpumpene. Og el bil lader i 2022. Satte også inn noen utepunkter for belysning

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Slevik Elektriske

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2013

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet innvendige rør ifm oppgradering av badene. Samt varmtvannstank.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rørlegger Kåre Oliversen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Side 4

**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2017

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satte inn varmepumper

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Slevik elektriske

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Skjevheter og sprekker**

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Sopp og skadedyr**

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

 Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Ca 1985. Ikke forhøyede verdier. Godkjent.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Godkjent enebolig på nabotomt på nedsiden.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Terrasser er bygd som egeninnsats i samarbeid med faglært. Dette er ikke søkt om.

Side 6

**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95648423

Egenerklæringskjema

Name	Date
Andersen, Tom Reidar	2025-12-19

Identification

 Andersen, Tom Reidar

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringskjema

Signed by:

Andersen, Tom Reidar

19/12-2025
10:06:29

BANKID



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 206/143/0/0

Eierrepresentant: Andersen Tom Reidar

Regningsmottaker: Andersen Tom Reidar

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	206	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	143	Oppgitt areal	460 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	459,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Østensens vei 11A 1619 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6267939	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		169

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ANDERSEN TOM REIDAR	ØSTENSENS VEI 11A	1619 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Arsbeløp inkl. mva	
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.01.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153	BRANNILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.01.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	1 790 900,00 0/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 5 730,00
4260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 12,55	01.01.2026	1/1	0	kr 3 464,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 081,00	01.01.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 38,09	01.01.2026	1/1	0	kr 10 513,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 2 464,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 834,00
						kr 28 191,00	



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
05. Januar 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	206	Bnr.:	143	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Østensensvei 11 A					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato: 31.07.2025
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent: <input type="checkbox"/>
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist sjekket/feiing, dato: 31.07.2025

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399

**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Andersen Tom Reidar

Østensens Vei 11a

1619 Fredrikstad

Adresse:	Østensens Vei 11 A (H - 1 - 1)	Dato:	05.01.2026
Bygningsnr:	6267939	Saksreferanse:	
Eiendom:	206 / 143 / 0 / 0		(bes oppgitt ved svar)
Antall røykløp:	1	Vår referanse:	Anette Neumann Garder
Antall ildsted:	2	Avtale nr:	9420
Tilsyn:	Utført 31.07.2025		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem. Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

**FREDRIKSTAD KOMMUNE****Eiendomsrapport**

Rapportdato : 2.1.2026

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvaliteten og nøyaktigheten på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 206 / 143 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHEITEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendoms grensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkr.
----	-----------	-------------------	-----------	-------

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 02. januar 2026

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 206 Bruksnr.: 143 Fester.: 0 Seksjonsnr.: 0
 Adresse: Østensens vei 11A, 1619 FREDRIKSTAD

Pålegg:	JA	NEI
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	X	
Separering av spillvann/overvann:		X
Tilkobling til avløpsnett:		X
Utkobling av septiktank:		X

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

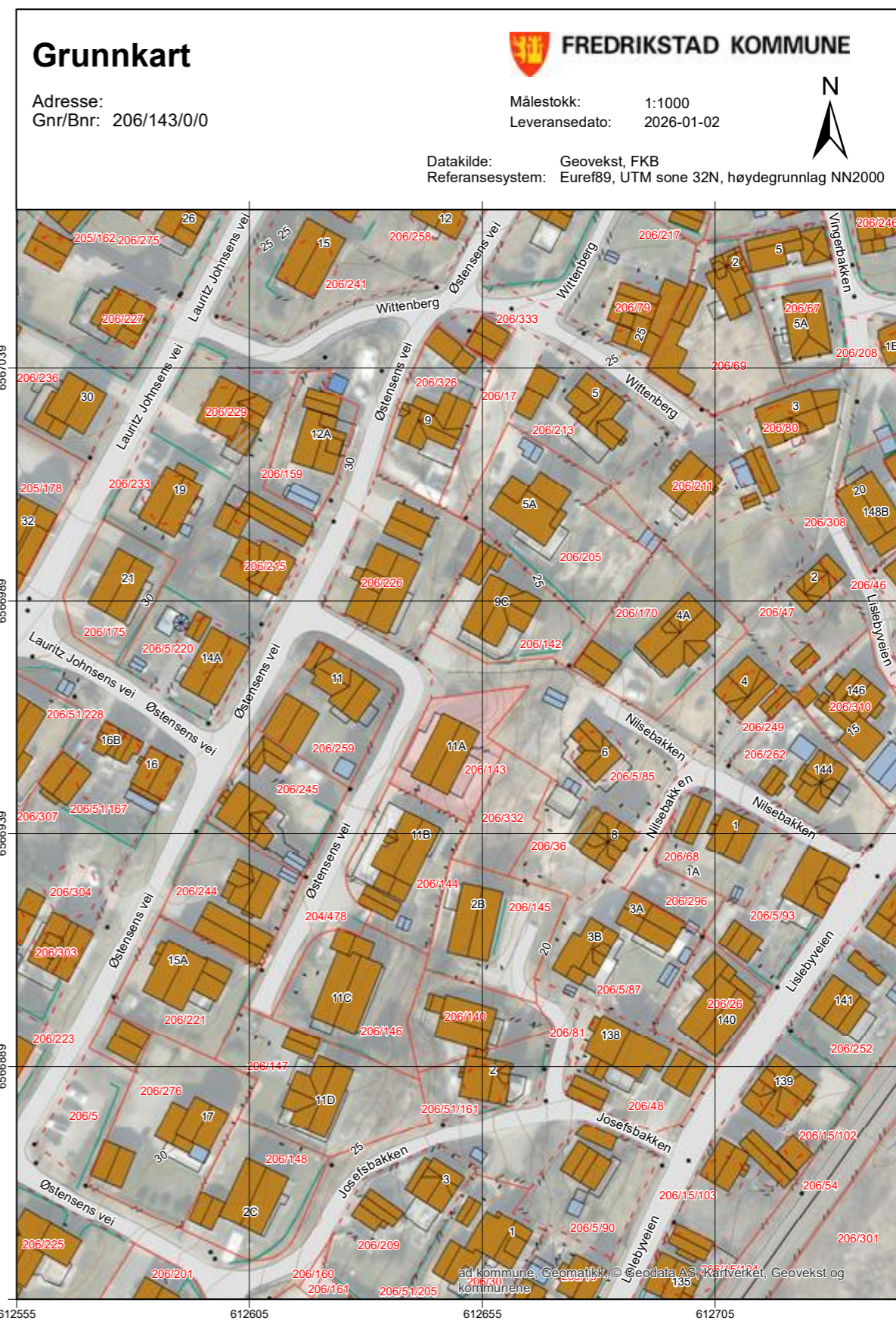
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
 Vann- og avløp
 Postboks 1405
 1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
 e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
 www.fredrikstad.kommune.no





WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 206	Bnr: 143	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østensens vei 11A		
Areal:	ca. 459.8 m ² *		
Antall boenheter:	1		

OBS!
 Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
 Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.
 Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokumentet.

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
143 Omr. mellom Josefsbakken og Østensensvei	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	juli 16, 1981
Reguleringsbestemmelser:		
Regbest143_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 07.01.2026

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 206/143/0/0

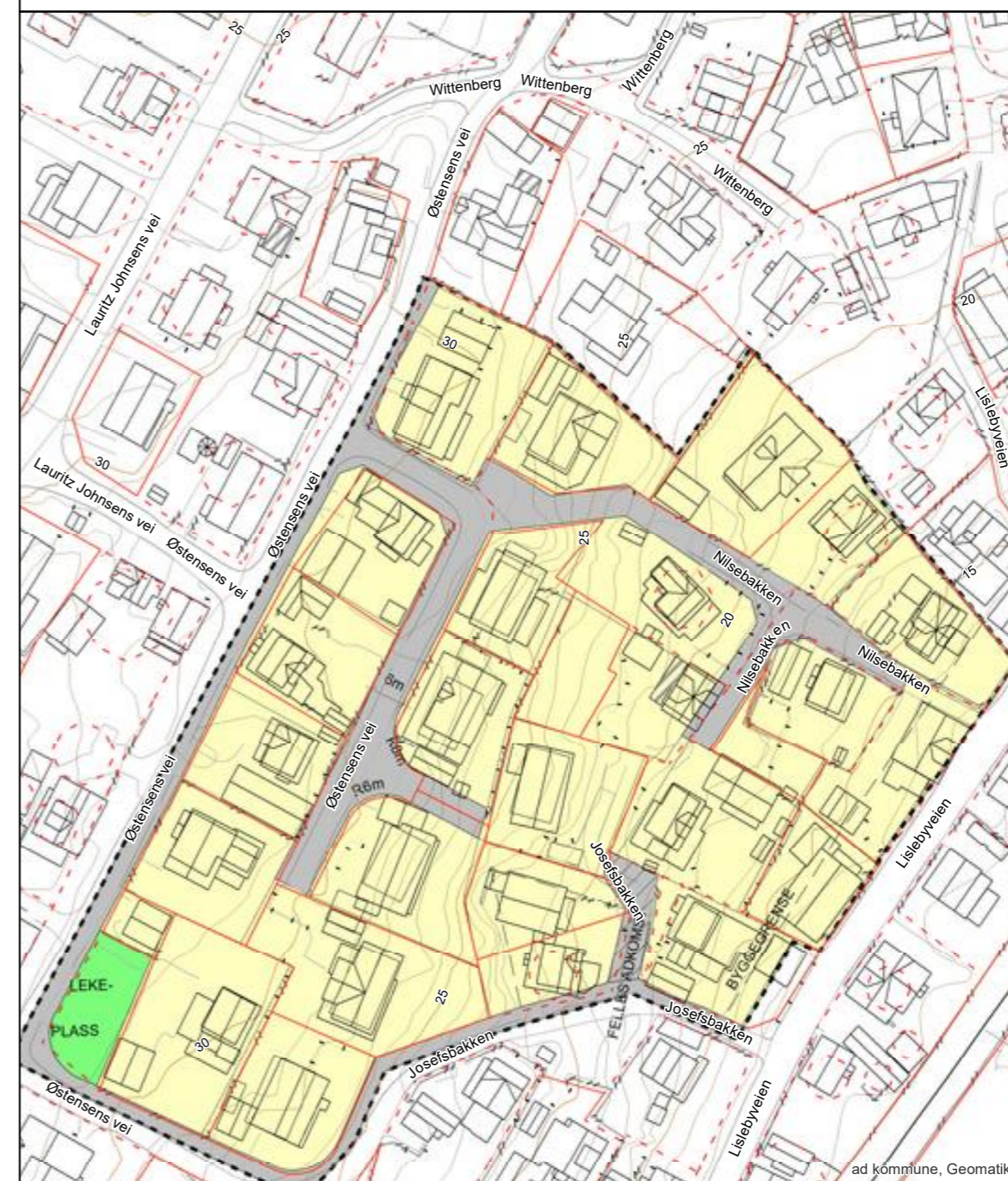
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-02



Planident: 143
Ikrafttredelsesdato: 16.7.1981
Plannavn: Omr. mellom Josefsbakken og Østensensvei

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
 Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



ad kommune, Geomatikk

Plan nr.: 143

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE MELLOM JOSEFSBAKKEN OG ØSTENSENS VEI (GNR. 6, BNR. 5) FREDRIKSTAD KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
- § 2. I området skal oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- § 3. Garasjene skal oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighus (evt. i underetasje) der forholdene tilsier det. Garasjene kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
- § 4. Bolighusets grunnflate og garasjens grunnflate må tilsammen ikke overstige 25% av tomtens totale areal.
- § 5. Bygningene skal ha saltak med takvinkel på ca. 27°. Valmtak tillates ikke. Bygningene bør oppføres av tre og bør ha stående panel. Der det er sokkel bør denne også ha trepanel.
- § 6. Området bør ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- § 7. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen har for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Bygningene skal i utførelse, materialvalg og fargebruk tilpasses terrenget og den omkringliggende eldre bebyggelse. Det bør brukes takstein og dekkende malingstyper.
- § 8. Gjerdets utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 meter inklusiv eventuell sokkel.
- § 9. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- § 10. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Stadfestet:

Plan nr.: 143

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE MELLOM JOSEFSBAKKEN OG ØSTENSENS VEI (GNR. 6, BNR. 5) FREDRIKSTAD KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
- § 2. I området skal oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- § 3. Garasjene skal oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighus (evt. i underetasje) der forholdene tilsier det. Garasjene kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
- § 4. Bolighusets grunnflate og garasjens grunnflate må tilsammen ikke overstige 25% av tomtens totale areal.
- § 5. Bygningene skal ha saltak med takvinkel på ca. 27°. Valmtak tillates ikke. Bygningene bør oppføres av tre og bør ha stående panel. Der det er sokkel bør denne også ha trepanel.
- § 6. Området bør ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- § 7. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen har for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Bygningene skal i utførelse, materialvalg og fargebruk tilpasses terrenget og den omkringliggende eldre bebyggelse. Det bør brukes takstein og dekkende malingstyper.
- § 8. Gjerdets utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 meter inklusiv eventuell sokkel.
- § 9. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- § 10. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Stadfestet:

Kommuneplan

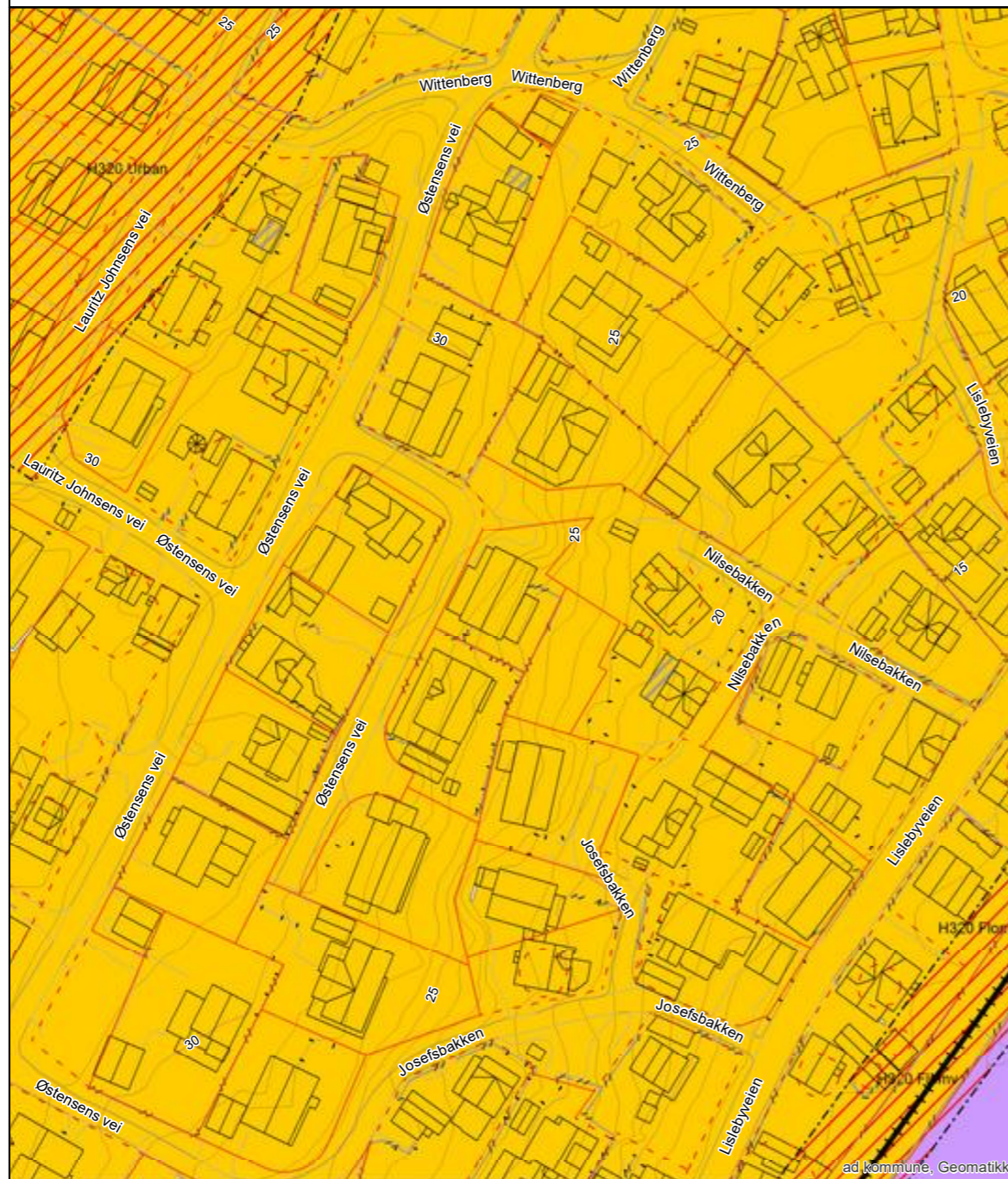
Adresse: Gnr/Bnr: 206/143/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-02

Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende. Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



Arealplaner under arbeid

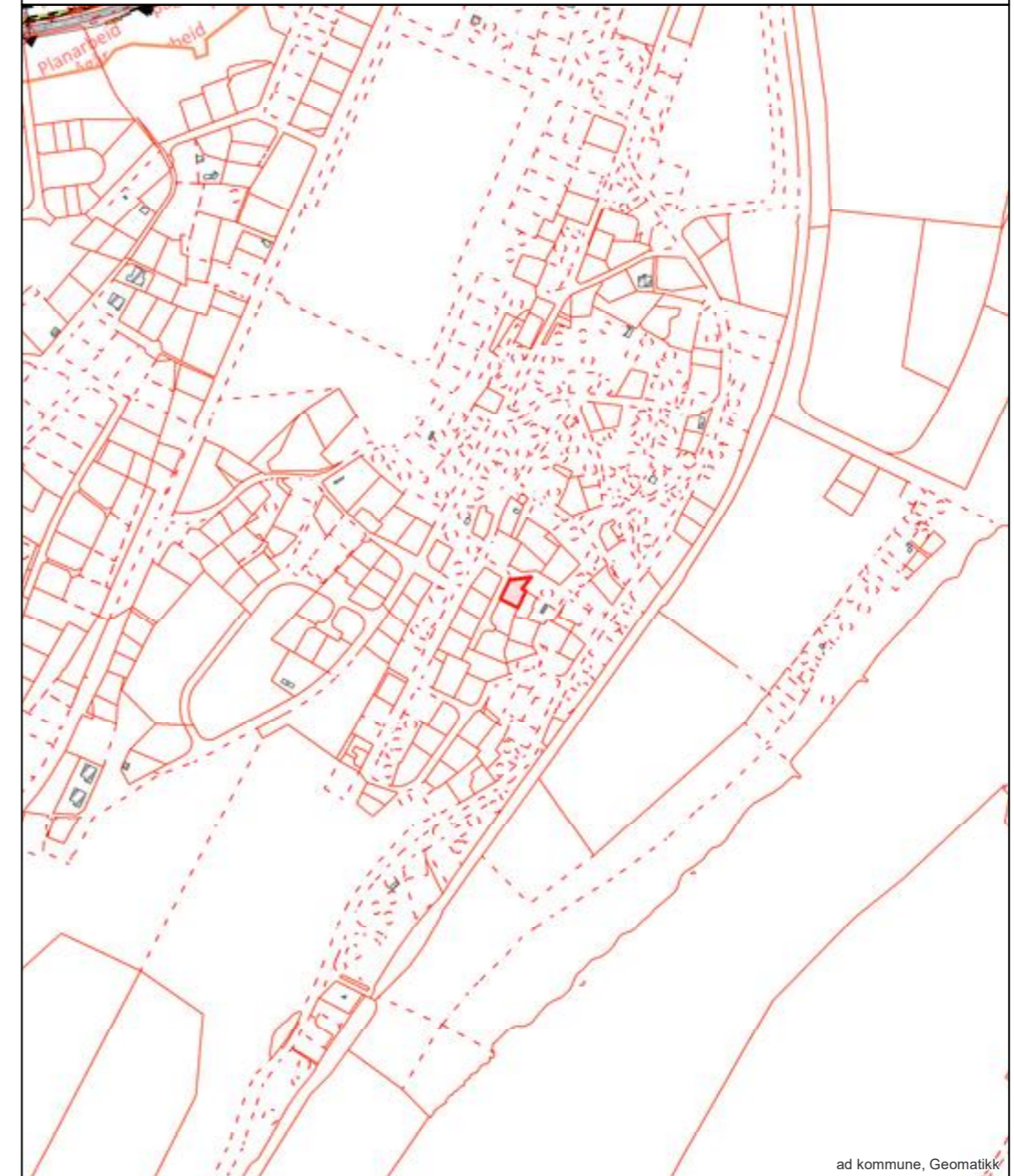
Adresse: Gnr/Bnr: 206/143/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-01-02

Planident:
Plannavn:

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 109/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kuringer	17/765	09.06.19.09.2017	MAAU
med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
Føreløst av planprogrammet	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
1 gangs behandling	17/765	01.01.04.2019	AKHE
Høring og offentlig ettersyn	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
2 gangs behandling	19/22074	01.17.02.2020	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	PS 64/20	18.06.20	AKHE
Egenskipet			

Koordinatsystem: EuroTIG, sone 32N, høringsslag NAD2000
Kartgrunnlag: Geovector FNB
Digitalt plan- og arealregister av Fredrikstad kommune, utskrevet Geomatix
Dato: 27.07.2023

TEGNFORKLARING
FEL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende: Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FBE Friidrebebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OF Offentlig eller privat tjenesteyting
- FF Friidre- og turformål
- RA Rådhusforretning
- NB Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- U Utseppholdsanlegg
- G Grav og urnelund
- KA Kombineret bebyggelse og anleggformål

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (anlegg)
- H Havn
- P Parkering
- KA Kombineret formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- B Lagrannstruktur
- N Naturrområde
- T Turstige
- F Friomsåde
- P Park
- KA Kombineret grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- F Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

- LNF-areal for næringsdrivende landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsdrivende basert på gårdsnett
- reutgrunning
- LNF-areal for spreidd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferieid
- S Småbåthavn
- N Naturrområde
- F Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- Hensynssone ras- og skredfare
- Hensynssone flombare
- Hensynssone høyspenningsanlegg
- Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- Hensynssone landbruk
- Hensynssone friluftsliv
- Hensynssone landskap
- Hensynssone naturmiljø
- Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssone

- Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjenromføringsone

- Krav om felles planlegging

SAMFERDELSE

	Nåværende	Framtidig
	Tunne	Tunne
Fjernveg	---	---
Hovedveg	---	---
Sandveg	---	---
Gang- og sykkelveg	---	---
Sykkelveg	---	---
Turveg/turdrag	---	---
Kollektivtrassé	---	---
Jordbane	---	---
Ferieid	---	---
Småbåthavn	---	---
Kollektivstasjon	---	---

JURIDISK LINJE

- Byggegrense
- Fortbyggingsgrense (100 m-belt)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

REGULERINGSPLAN

Plan	Formål	Regulering	Formål	Regulering
BA	Bebyggelse og anlegg	...	BA	Bebyggelse og anlegg
B	Boligbebyggelse	...	B	Boligbebyggelse
FBE	Friidrebebyggelse	...	FBE	Friidrebebyggelse
S	Sentrumsformål	...	S	Sentrumsformål
OF	Offentlig eller privat tjenesteyting	...	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
FF	Friidre- og turformål	...	FF	Friidre- og turformål
RA	Rådhusforretning	...	RA	Rådhusforretning
NB	Næringsbebyggelse	...	NB	Næringsbebyggelse
IA	Idrettsanlegg	...	IA	Idrettsanlegg
AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	...	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
U	Utseppholdsanlegg	...	U	Utseppholdsanlegg
G	Grav og urnelund	...	G	Grav og urnelund
KA	Kombineret bebyggelse og anleggformål	...	KA	Kombineret bebyggelse og anleggformål

TEGNREGULERINGSPLAN

Plan	Formål	Regulering	Formål	Regulering
BA	Bebyggelse og anlegg	...	BA	Bebyggelse og anlegg
B	Boligbebyggelse	...	B	Boligbebyggelse
FBE	Friidrebebyggelse	...	FBE	Friidrebebyggelse
S	Sentrumsformål	...	S	Sentrumsformål
OF	Offentlig eller privat tjenesteyting	...	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
FF	Friidre- og turformål	...	FF	Friidre- og turformål
RA	Rådhusforretning	...	RA	Rådhusforretning
NB	Næringsbebyggelse	...	NB	Næringsbebyggelse
IA	Idrettsanlegg	...	IA	Idrettsanlegg
AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	...	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
U	Utseppholdsanlegg	...	U	Utseppholdsanlegg
G	Grav og urnelund	...	G	Grav og urnelund
KA	Kombineret bebyggelse og anleggformål	...	KA	Kombineret bebyggelse og anleggformål

REGULERINGSSONER

Sone	Formål	Regulering
Hensynssone ras- og skredfare
Hensynssone flombare
Hensynssone høyspenningsanlegg
Hensynssone militært område
Krav vedrørende infrastruktur
Hensynssone landbruk
Hensynssone friluftsliv
Hensynssone landskap
Hensynssone naturmiljø
Hensynssone kulturmiljø

TEGNFORKLARING

Formål	Regulering
BA	Bebyggelse og anlegg
B	Boligbebyggelse
FBE	Friidrebebyggelse
S	Sentrumsformål
OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
FF	Friidre- og turformål
RA	Rådhusforretning
NB	Næringsbebyggelse
IA	Idrettsanlegg
AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
U	Utseppholdsanlegg
G	Grav og urnelund
KA	Kombineret bebyggelse og anleggformål

TEGNREGULERINGSPLAN

Formål	Regulering
BA	Bebyggelse og anlegg
B	Boligbebyggelse
FBE	Friidrebebyggelse
S	Sentrumsformål
OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
FF	Friidre- og turformål
RA	Rådhusforretning
NB	Næringsbebyggelse
IA	Idrettsanlegg
AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
U	Utseppholdsanlegg
G	Grav og urnelund
KA	Kombineret bebyggelse og anleggformål



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

<p>Fastmerker Reguleringsplan - juridiske punkter</p> <p>Vegstenging av veg/avkjørsel</p> <p>Avkjørsel</p> <p>Brukar</p> <p>Tunnellåpning</p> <p>Grensepunkter</p> <p>Off. godkj. grensemerke</p> <p>Bolt</p> <p>Kors</p> <p>Grensestein/reys</p> <p>Grensemerke, annen type</p> <p>Juridiske linjer</p> <p>Sti</p> <p>Regulert tomtegrense</p> <p>Eiendomsgrænse som skal oppheves</p> <p>Grense for restriksjonsomr.</p> <p>Grense for bevaring</p> <p>Bygg som skal bevares</p> <p>Bygggrense</p> <p>Grenser, bygg./fjernes</p> <p>Byggelinje-/grense</p> <p>Trø</p> <p>Støyskjerm</p> <p>Eiendomsgrænse som skal oppheves</p> <p>Reguleringsplan bestemmelsgrenser</p> <p>Reguleringsplangrensar</p> <p>Formålsgrensar</p> <p>Jernbanelinjer</p> <p>Jernbanelinje</p> <p>Situasjonlinjer, jernbane</p> <p>Eiendomsgrænser</p> <p>Måte grænser</p> <p>Måte grænser</p> <p>Ikke-måte grænser</p> <p>Frikådetegnede grænser</p> <p>Kommunegrensar</p> <p>Reguleringsplan - bestemmelser</p> <p>Fasområde</p> <p>Restriksjonsområde</p> <p>Bevaringsområde</p> <p>Fornyelsesområde</p> <p>Rekkefølgeområde</p> <p>Reguleringsplan - formål</p> <p>BYGGEOMRÅDER</p> <p>Område for boliger med tilhørende anlegg</p> <p>Frittliggende småhusbebyggelse</p> <p>Konsentrert småhusbebyggelse</p> <p>Blokkbebyggelse</p> <p>Garasjer i boligområder</p> <p>Område for forretning</p> <p>Område for kontor</p> <p>Forts.</p>	<p>Område for industri/lager</p> <p>Område for fritidsbebyggelse</p> <p>BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER</p> <p>Offentlig barnehage</p> <p>Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)</p> <p>Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)</p> <p>Offentlig kirke</p> <p>Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)</p> <p>Offentlig administrasjon</p> <p>BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT TILGITT ALMENNUTYTTIG FORMÅL</p> <p>Almennyttig barnehage</p> <p>Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)</p> <p>Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)</p> <p>Almennyttig Kirke</p> <p>Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)</p> <p>Almennyttig administrative bygg</p> <p>OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTINGSSTEDER</p> <p>Hotell med tilhørende anlegg</p> <p>Bevertning</p> <p>OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER</p> <p>Garasjeanlegg</p> <p>Bensinstasjon</p> <p>Annat byggeområde</p> <p>LANDBRUKSOMRÅDER</p> <p>Område for jord- og skogbruk</p> <p>Område for jordbruk (*)</p> <p>Område reindrift</p> <p>Område for gartneri</p> <p>Område for parselhager</p> <p>Annat landbruksområde</p> <p>OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER</p> <p>Kjerreveg</p> <p>Gate med fortau</p> <p>Annan veggrunn</p> <p>Gang-/sykkelvei</p> <p>Sykkelvei</p> <p>Gangvei</p> <p>Kjørbar gang-/sykkelvei (*)</p> <p>Fortau (*)</p> <p>Gateplan</p> <p>Torg</p> <p>Forts.</p>	<p>Rasteplass</p> <p>Parkeringsplass</p> <p>Kollektivanlegg</p> <p>Bussstreminal</p> <p>Bussstoppeplass</p> <p>Drosjeholdeplass</p> <p>Jernbane</p> <p>Sporveg-/forstadsbane</p> <p>Havneområde</p> <p>Kai</p> <p>Småbåtanlegg (landdelen)</p> <p>Trafikkområde i sjø og vassdrag</p> <p>Skipstod</p> <p>Havneområde i sjø</p> <p>Offentlig småbåthavn (*)</p> <p>Annat trafikkområde i sjø/vassdrag</p> <p>Annat trafikkområde (på land)</p> <p>FRILFOTOMRÅDER</p> <p>Park</p> <p>Turveg</p> <p>Skiløype</p> <p>Anlegg for lek</p> <p>Anlegg for idrett og sport</p> <p>Løyplass</p> <p>Annat friluftområde</p> <p>Friluftområde i sjø og vassdrag</p> <p>Badeområde</p> <p>Småbåthavn</p> <p>Regattabane</p> <p>Annat friluftområde i sjø og vassdrag</p> <p>SPEKULOMRÅDER</p> <p>Privat vei</p> <p>Privat parkering (*)</p> <p>Park (*)</p> <p>Parkbette i industristrøk</p> <p>Campingplass</p> <p>Friluftsområde (på land)</p> <p>Friluftsområde i sjø og vassdrag</p> <p>Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig</p> <p>Golfbane</p> <p>Grav- og urnelund</p> <p>Privat småbåtanlegg (land)</p> <p>Privat småbåtanlegg (sjø)</p> <p>Område for anlegg i grunnan</p> <p>Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet</p> <p>Drikkevannsmagasin</p> <p>Vann- og avlepningsanlegg</p> <p>Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg</p> <p>Anlegg for telekommunikasjon</p> <p>avlingsområde med tilhørende anlegg for forvaretsivilt forsvaret</p> <p>Område og anlegg for drift av radioelektronikk og datateknikk utenfor flyplass</p> <p>Forts.</p>	<p>Kulturminne (*)</p> <p>Fiskebruk</p> <p>Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen</p> <p>Naturvernområde (på land)</p> <p>Naturvernområde i sjø og vassdrag</p> <p>Klimasonone</p> <p>Område for steinbrudd og masseuttak</p> <p>Andre områder for vesentlige terrenginnring</p> <p>Område for reindrift</p> <p>Poledyranlegg</p> <p>Handlingsartneri</p> <p>Område for særskilte anlegg</p> <p>Taubane</p> <p>Fornyelsepark</p> <p>Område for vindkraft</p> <p>Annat spesialområde</p> <p>FELLESOMRÅDER</p> <p>Felles avkjørsel</p> <p>Felles adkomst (*)</p> <p>Felles gangareal</p> <p>Felles parkeringsplass</p> <p>Felles lekeareal for barn</p> <p>Felles gårdsplass</p> <p>Fellesareal for garasjer</p> <p>Felles grentareal</p> <p>Annat fellesareal for flere eiendommer</p> <p>KOMBINERTE FORMÅL</p> <p>Bolig/Forretning</p> <p>Bolig/Forretning/Kontor</p> <p>Bolig/Kontor</p> <p>Bolig/Offentlig</p> <p>Forretning/Kontor</p> <p>Forretning/Kontor/Industri</p> <p>Forretning/Industri</p> <p>Forretning/Kontor/Offentlig</p> <p>Forretning/Offentlig</p> <p>Kontor/Industri</p> <p>Kontor/Offentlig</p> <p>Kontor/Bensinstasjon</p> <p>Offentlig/Almennyttig</p> <p>Vegserviceanlegg/Bevertning/Bensinstasjon</p> <p>Annat kombinert formål</p> <p>Uryansert formål (kun for eldre planer)</p> <p>Reguleringsplaner</p> <p>Vannflater</p> <p>Vannflater</p> <p>Planomriss for reguleringsplaner under arbeid</p>
---	--	--	---

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjøledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystemer, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Østensens vei 11A, 1619 FREDRIKSTAD. Gnr. 206, bnr. 143, i Fredrikstad kommune, oppdragsnr.: 1700260054
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____


E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



 proaktiv.no



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
906 47 394
kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg
Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no